

REAL



Klingseyvej 10A, 2720 Vanløse

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	180
Kontant	12.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	5.465	Grund m ²	600
Byggeår	2024	Energimærke	A2020

Sagsnr. **14526143**

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE

Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 38742111 / www.realmaeglerne.dk/vanlose

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Klingseyvej 10A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 14526143
Ejerudgift/md.: kr. 5.465

Dato: 07.09.2026



Nybygget kvalitetshus fra 2024 – moderne komfort og central beliggenhed

På Klingseyvej 10A får I muligheden for at flytte direkte ind i et særdeles flot og velindrettet hus fra 2024, opført af Eurodan i en klassisk stil og med fokus på gode materialer, funktionalitet og moderne komfort. Her får I fordelene ved et helt nyt hus kombineret med en attraktiv og central beliggenhed midt i Vanløse.

Huset er indrettet med gulvvarme på begge etager, Genvex-ventilation og energimærke A2020, hvilket tilsammen giver et behageligt indeklima og et meget lavt varmeforbrug. Samtidig er huset stort set vedligeholdelsesfrit, så tiden kan bruges på at nyde boligen og de skønne udearealer frem for på løbende vedligeholdelse.

I stueplan bydes I velkommen i en rummelig entré med god plads til familiens hverdag. Herfra er der adgang til et gæstetoilet samt et stort og praktisk bryggers med gode arbejds- og opbevaringsmuligheder.

Boligens naturlige samlingspunkt er det skønne køkken/alrum, hvor loftet er ført til kip og skaber en fantastisk rumfornemmelse. Det moderne køkken er funktionelt indrettet med gode hårde hvidevarer, og fra alrummet er der direkte udgang til den syd-/vestvendte terrasse og have. Her er der gode muligheder for både afslappende sommerdage, grillmiddage og hyggelige stunder med familie og venner.

Fra køkken/alrummet er der adgang til en dejlig dagligstue, som giver familien et oplagt ekstra opholdsrum. I stueplan findes desuden et stort forældresoveværelse med direkte adgang til eget badeværelse med bruseniche – en særdeles praktisk og komfortabel løsning.

På førstesalen er der indrettet tre gode værelser, som giver plads til børn, hjemmekontor eller gæster, samt endnu et flot badeværelse med bruseniche. Planløsningen gør således huset oplagt til børnefamilien, der ønsker god plads og en bolig, som kan fungere optimalt gennem mange år.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Christensen



Adresse: Klingseyvej 10A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 14526143
Ejerudgift/md.: kr. 5.465

Dato: 07.09.2026

Udenfor får I en skøn, solrig syd-/vestvendt grund med en dejlig terrasse, hvor solen kan nydes langt hen på dagen og aftenen. Haven er nem at holde og understøtter på fineste vis husets vedligeholdelsesfrie kvaliteter. Hertil kommer et stort og praktisk opbevaringsskur samt et overdækket cykelskur.

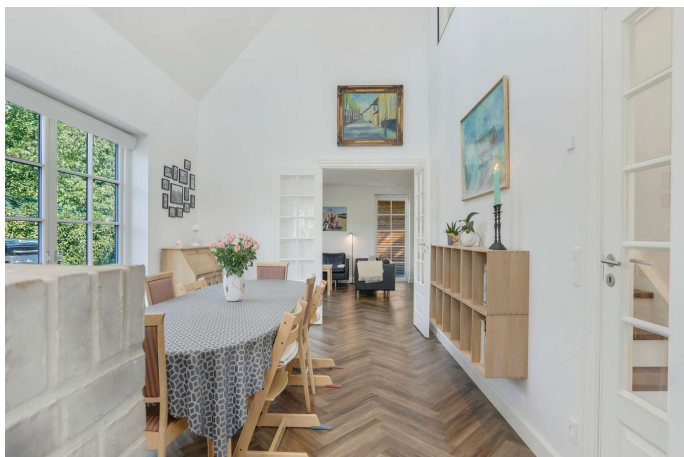
Beliggenheden er et kapitel for sig. Her bor I centralt i Vanløse med blot få hundrede meter til Vanløse C, hvor Metro, S-tog og busforbindelser gør det nemt at komme rundt i både København og omegn. Samtidig er I tæt på områdets mange indkøbsmuligheder, caféer, skoler, institutioner og grønne områder.

Klingseyvej 10A er kort sagt et moderne hjem, hvor klassisk arkitektur, gennemtænkt indretning og moderne byggeteknik går hånd i hånd – og hvor I får glæden ved et nybygget hus uden at give afkald på den attraktive og levende beliggenhed, som gør Vanløse til et eftertragtet sted at bo.

Adresse: Klingseyvej 10A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 14526143
Ejerudgift/md.: kr. 5.465

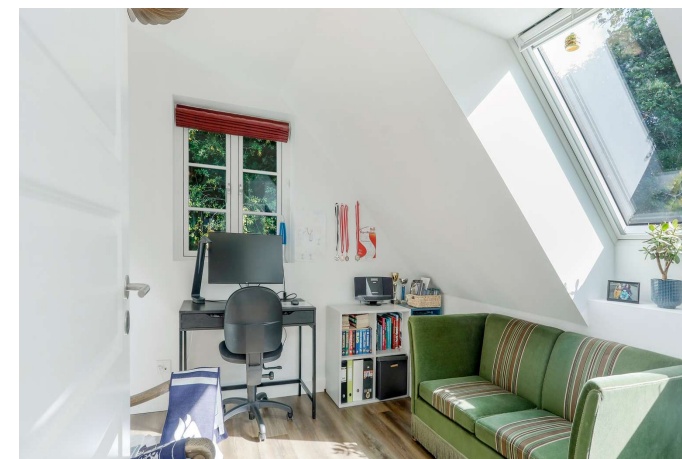
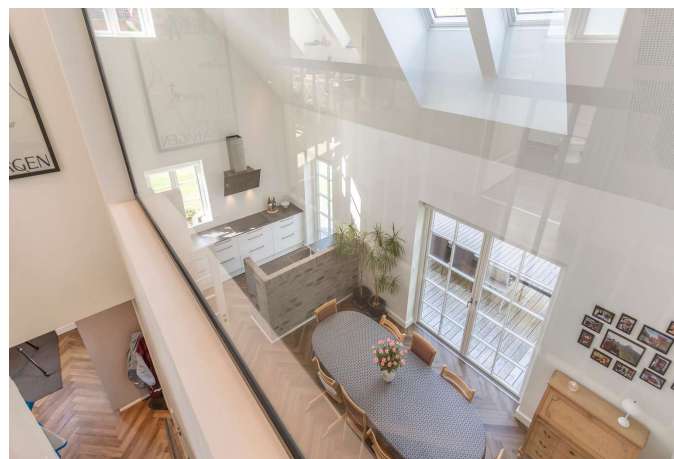
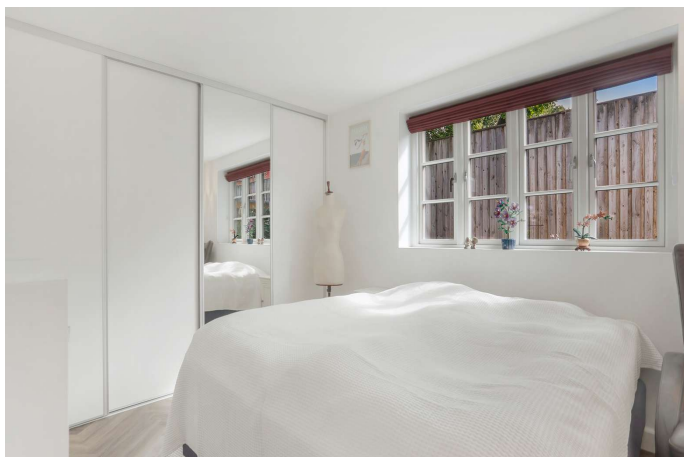
Dato: 07.09.2026



Adresse: Klingseyvej 10A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 14526143
Ejerudgift/md.: kr. 5.465

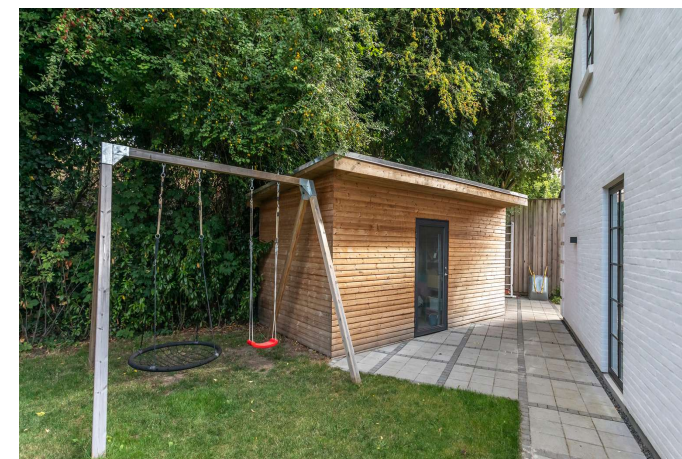
Dato: 07.09.2026



Adresse: Klingseyvej 10A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 14526143
Ejerudgift/md.: kr. 5.465

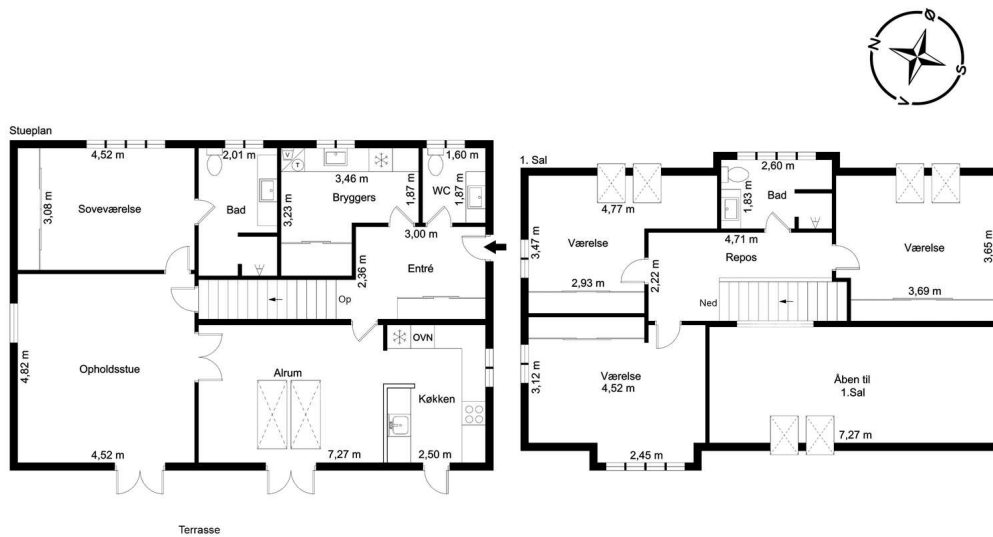
Dato: 07.09.2026



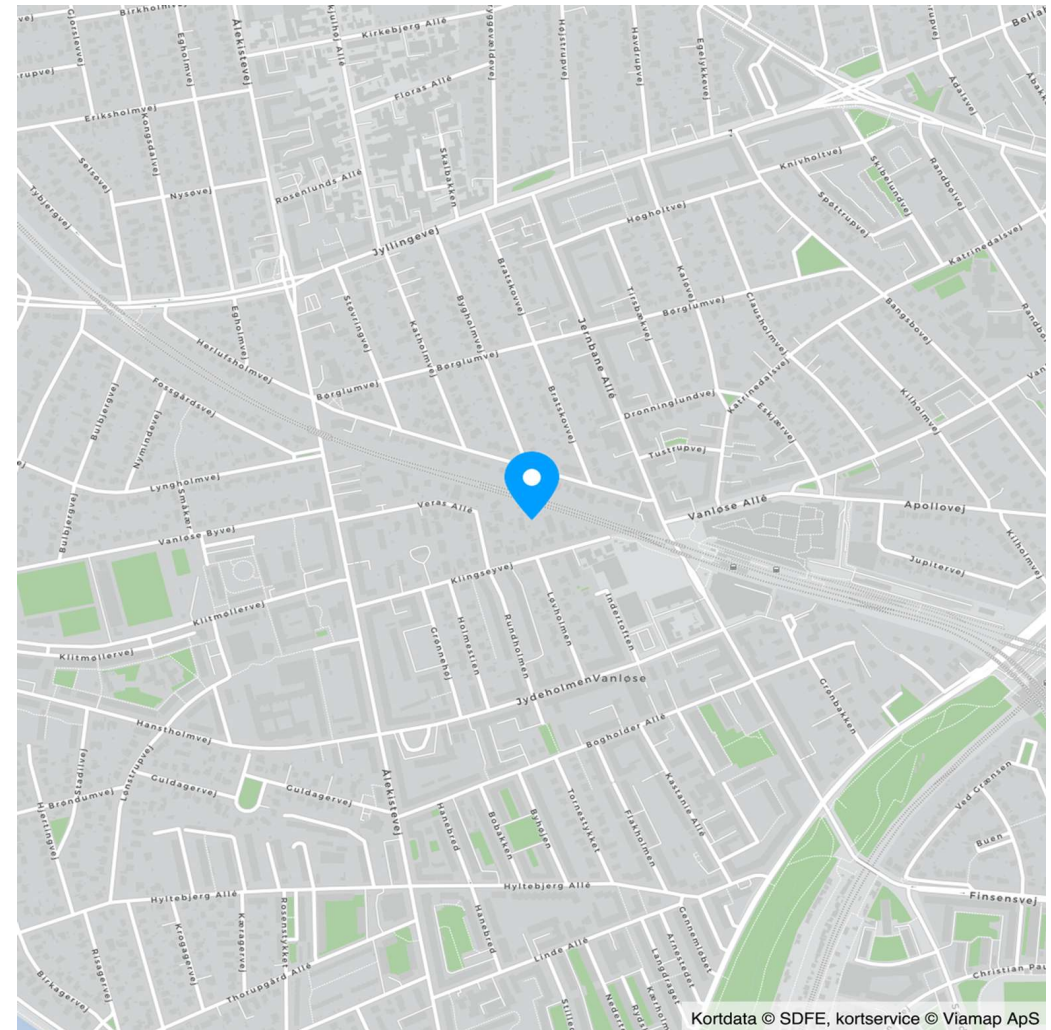
Adresse: Klingseyvej 10A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 14526143
Ejerudgift/md.: kr. 5.465

Dato: 07.09.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Klingseyvej 10A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 14526143
Ejerudgift/md.: kr. 5.465

Dato: 07.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 10e Vanløse, København
BFE-nr.: 100331417
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 10.373.600
Grundværdi: 4.880.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.298.880
Grundlag for grundskyld: 3.904.000

Arealer**

Grundareal: 600 m²
Boligareal i alt: 180 m²

Øvrige arealer:

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 23.02.1898 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 19.09.1900 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 04.06.1970 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 4: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 5: 20.01.2022 - Deklaration om bebyggelse

Planer

Ingen

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

(Ovn: Siemens / Køleskab: Asko / Kogeplade: Siemens / Fryser: Siemens / Emhætte: Thermex / Opvaske-maskine: Siemens / Mikroovn: Siemens / Vaskemaskine: Blomberg / Tørretumbler: Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Klingseyvej 10A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 14526143
Ejerudgift/md.: kr. 5.465

Dato: 07.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.000 Forbrug: 7 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers seneste årsforbrug var fra d. 31.10.2024-30.10.2025 på kr. 10.674,38
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-
mønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-
kommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg,
evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken
salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt
hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko
for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2020

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassifice-
ret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over
et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som
forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til
brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i
salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatnings-
grundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via
forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen
angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op-
eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uved-
kommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af
ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Kommuneplaner & Spildevandsplaner - afventer ejendomsdata-
porten**

Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad -
R24.T.6.1 - T1* + R24.B.6.40 - B1

Spildevandsplan: R24.B.6.40 - B1 - Eksisterende kloaktype for området:
Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)



Adresse: Klingseyvej 10A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 14526143
Ejerudgift/md.: kr. 5.465

Dato: 07.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	42.324
Grundskyld	kr.	19.910
Rottebekæmpelse 2026	kr.	136
Renovation 2026	kr.	3.205

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	12.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	79.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	20.345
I alt	kr.	13.095.195

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 65.576

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.



Adresse: Klingseyvej 10A, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 14526143
Ejerudgift/md.: kr. 5.465

Dato: 07.09.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebreve til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Olesen og Christensen

Siden 2002 har RealMæglerne Olesen & Christensen været et godt valg, når boligen skal sælges.

Vi har stor erfaring indenfor salg af villaer, rækkehuse, villalejligheder og ejerlejligheder. Husk altid at spørg os inden du sætter din bolig til salg.

Kontakt os for en uforpligtende bolignak - det koster ikke noget!

Salg og Køb af bolig - vi dækker bl.a. følgende områder:

2720 Vanløse samt København